

Bestemmingsplan Piushavengebied 2009

Bijlage 2 Bodemparagraaf en externe veiligheid.

1. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen van 2004.
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 2004;
- Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen van 1984;
- Circulaire "Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandgare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie" 1991;

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen. De ontwikkelingen zijn niet toegestaan als deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden, terwijl van de richtwaarden kan worden afgeweken. Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht om geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat er afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

1. de kans op een ongeval;
2. het effect van het ongeval;
3. het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft;

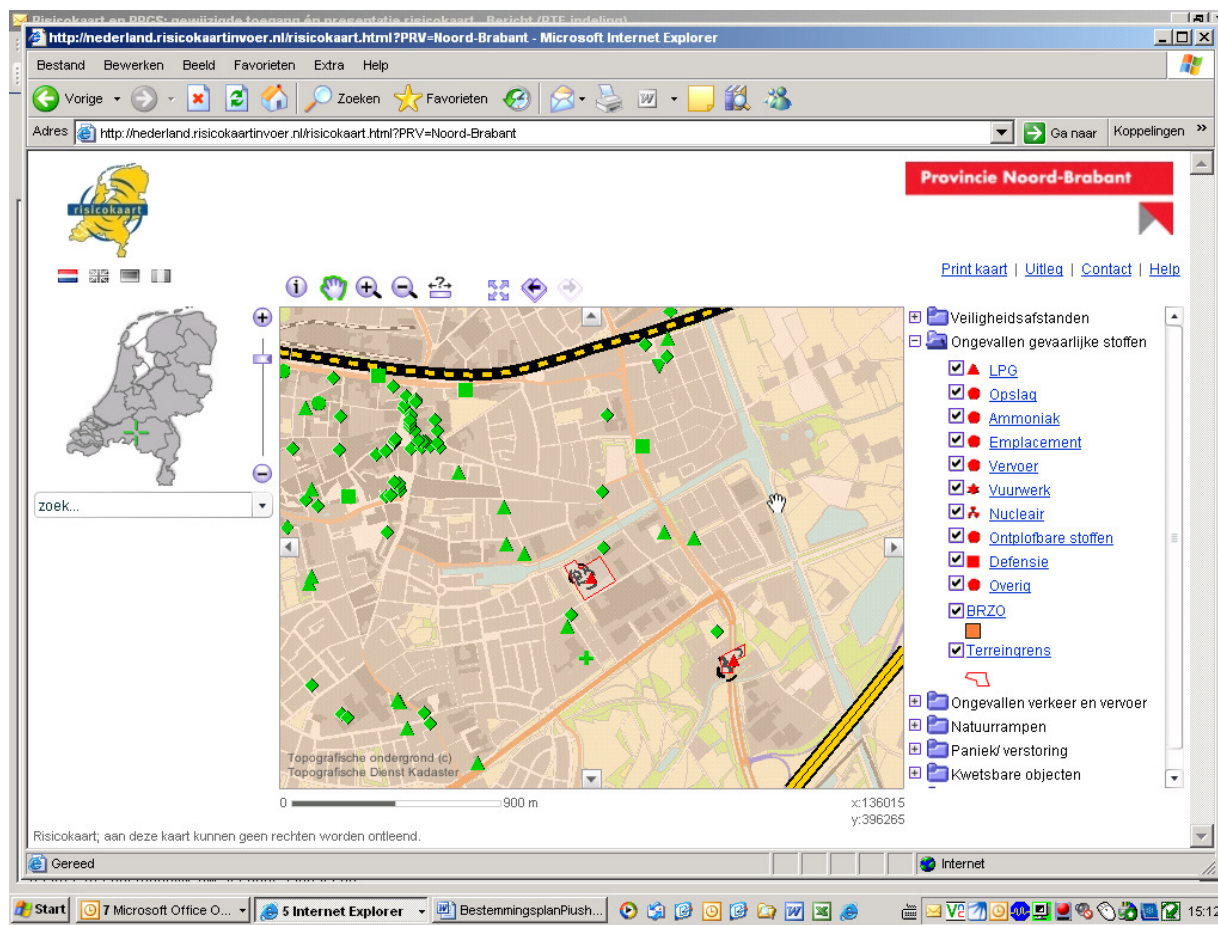
4. de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeluk.

Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de calamiteit.

Het groepsrisico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het ijkpunt, waarbinnen gezocht moet worden naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen, voor het groepsrisico is vastgelegd in een oriëntatiewaarde. Langs transportverbindingen zijn de oriëntatiewaarden 10^{-4} per jaar voor 10 slachtoffers, 10^{-6} per jaar voor 100 slachtoffers, 10^{-8} per jaar voor 1000 slachtoffers etc.

Op grond van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is het vereist invulling te geven aan de Verantwoordingsplicht bij het opstellen van een bestemmingsplan als het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Voor het groepsrisico ten gevolge van transportbronnen is de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen gepubliceerd. Ook deze circulaire kent het principe van de verantwoordingsplicht.

Ligging plangebied en risicobronnen



Risicokaart waarop twee bronnen te zien zijn, 1 risicobron in het plangebied en 1 er buiten.

Bedrijven met opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen

In de Piushaven ligt Veolia transport Nederland BV, het voormalige BBA terrein. Dit bedrijf staat op de kaart nog aangemerkt als een risicovol bedrijf (aangegeven door een rood driehoekje). Deze vermelding is op deze kaart terecht gekomen vanwege de opslagtanks met LPG. Inmiddels is de milieuvergunning voor dit deel ingetrokken en de opslag van LPG-tanks verwijderd. Hiermee zijn er geen risico's aanwezig afkomstig van bedrijven binnen het gebied.

Voor ontwikkelingen in de toekomst zullen bedrijven met een plaatsgebonden risicocontour buiten hun perceelsgrens niet worden toegelaten.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In het plangebied ligt het Wilhelminakanaal. Over dit kanaal vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. Dit transport heeft een risicocontour die reikt tot de oever, en is niet van invloed op bebouwing op de oevers. Wel moet er voor de hulpdiensten een goede bereikbaarheid van de kanaalzone aanwezig zijn. Dit aspect wordt meegenomen bij de uitwerking

Piushaven ligt meer dan 300m uit het spoor, en ligt hiermee buiten het invloedsgebied van het spoor. Er is dan ook geen berekening uitgevoerd noch een verantwoording opgesteld vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Rapport

Gezien de afwezigheid van risicobronnen heeft er geen groepsrisicoverantwoording plaatsgevonden.

Conclusie

Piushaven is een gebied waar geen risicobronnen of vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied. Er is dan ook geen groepsrisicoverantwoording opgesteld.

Bedrijven met een plaatsgebonden risicocontour buiten de perceelsgrens niet worden toegelaten.

2. Bodemverontreiniging Piushaven

Als gevolg van jarenlange bedrijvigheid zijn ter plaatse van een groot deel in het Piushaven gebied bodemverontreinigingen ontstaan. Daarom is voor het gebied de Piushaven een onderzoek naar bodemverontreinigingen uitgevoerd (Gebiedsgericht historisch onderzoek Piushaven, Register, 6 augustus 2002). Uit dit onderzoek is op te maken waar op en nabij de gebieden grond en grondwaterverontreinigingen (zouden kunnen) zijn. Daarnaast is voor veel locaties recenter onderzoek gedaan. Deze informatie is ook meegenomen bij de beoordeling van de milieuhygiënische bodemgesteldheid.

De volgende ontwikkelgebieden zijn beschreven:

1. Koopvaardijstraat
2. Cementbouw
4. Galjoenstraat
5. De Spinaker
7. Wolstad
8. Fabriekskwartier Noord
9. Aabe complex
11. Lourdesplein
12. Jeruzalem
13. Kanaalzicht

De nummers achter de gebiedsnamen hieronder verwijzen naar de "overzichtskaart update Piushaven" van Register (06026/27 van 5 februari 2007), zie bijlage.

1. Koopvaardijstraat (2)

Het gebied Koopvaardijstraat (voorheen Koopvaardijstraat 39-43) is in gebruik geweest door een smederij en een metaalconstructiebedrijf met verfspuitinrichting.

In 1999 is op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het verkennend bodemonderzoek is destijds gebleken dat de (boven)grond met bijmengingen aan puin, kolengruis, sintels en slakken sterk verontreinigd is met koper, zink en lood. Vanwege de voorgenomen herontwikkeling van deze locatie is eind 2003 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de sterke verontreiniging een omvang heeft van ca. 1.600 m³. Gezien de mate en omvang van de verontreiniging betreft het waarschijnlijk een geval van ernstige bodemverontreiniging volgens de Wet bodembescherming.

Uit de risicobeoordeling blijkt dat in de situatie van 2004 (braakliggend) waarschijnlijk geen sprake is van actuele humane, ecologische en verspreidingsrisico's. In 2008 is het gebied ingericht als parkeerplaats. Hierbij heeft geen bodemsanering plaatsgevonden.

Toetsing gebruik: Dit gebied is bestemd voor gemengde doeleinden en in ieder geval niet geschikt voor de bestemming wonen (met tuin), het meest gevoelige gebruik. Voorafgaand aan een eventuele herinrichting moet een alsnog bodemsanering plaatsvinden.

2. Cementbouw (16)

Het gebied Cementbouw is gelegen aan Piushaven 9 (tussen Piushaven, Schoenerstraat en Galjoenstraat) in gebruik geweest voor verkoop van bouwmaterialen, met cementsilo's en brandstofinstallatie/brandstoftanks.

Sinds 1990 zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd: In 1990, 1996 en twee in 2002. De resultaten van de onderzoeken uit 2002 zijn niet volledig beschikbaar.

Uit de onderzoeken uit 1990 en 1996 blijkt dat licht verhoogde gehalten zijn aangetoond. De benzinepompinstallatie is toen niet onderzocht. De onderzoeken uit 2002 blijkt dat er verontreiniging aanwezig is, maar van beperkte omvang.

Toetsing gebruik: Dit gebied is bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Er dient na onderzoek getoetst te worden of dit gebied geschikt is voor de bodemgebruiksvormen Extensief gebruikt (openbaar) groen (II) en Bebouwing en verharding (III).;

In geval van gebruik van de wijzigingsbevoegdheid moet het nieuwe gebruik aan de aanwezig bodemkwaliteit worden getoetst, waarna aanvullend bodemonderzoek en sanering noodzakelijk kan zijn.

4. Galjoenstraat (22 t/m 24 en 26 t/m 29)

Het gebied Galjoenstraat wordt omgeven door de straten Hoogvensestraat, Lanciersstraat, Galjoenstraat en Gondelstraat. In dit gebied zijn de volgende locaties gelegen:

22. Galjoenstraat 45: loodgieters-, fitters- en sanitairinstallatiebedrijf. Er is voor zover bekend nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. De locatie is verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging.

23. Galjoenstraat41-43c: Voorheen autosloperij en opslag metaalbewerking. Tegenwoordig bouw- en aannemingsbedrijf met werkplaats. In 1995 is een grondsanering uitgevoerd, waarbij restverontreiniging is achtergebleven. In het grondwater is een verhoogd gehalte zink aanwezig.

24. Galjoenstraat 39 en 39a: Activiteiten sinds 1965: metaalmeubelfabriek, verfspuitinrichting, stookolietank, metaalwarenfabriek en mogelijk

textieldrukkerij. Op nr. 39 is autobedrijf Janse gevestigd geweest. Op 39a is een constructiewerkplaats aanwezig.

Op de locatie is nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. De locatie is verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging.

26. Galjoenstraat 35-37: Activiteiten sinds 1966: carrosseriefabriek, huisbrandolietank, autoreparatiebedrijf, benzineservicestation, elektrische benodigdhedenfabriek, stookolietank.

Op nr. 37 is Janus metaal aanwezig (smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.). Op de locatie sinds 1990 meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Het voormalige benzineservicestation is hierbij buitenbeschouwing gelaten. Het is daarom nog niet bekend of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

27. Galjoenstraat 29-33: Sinds 1984 in gebruik geweest als smederij, stookolietank en metaalconstructiebedrijf. In 2006 en 2007 is bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij verontreiniging is aangetoond. Voor sanering is een plan van aanpak opgesteld, de sanering is voor zover bekend nog niet uitgevoerd. Het daarom niet bekend of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

28. Galjoenstraat 5: Op deze locatie is een benzineservicestation met autowasserij aanwezig geweest. Een bodemsanering is uitgevoerd, waarbij in grond en of grondwater een kleine restverontreiniging is achtergebleven. Bij herbestemmen moet worden onderzocht of deze verontreiniging moet worden verwijderd.

29. Galjoenstraat 1: Hier is een machinereparatiebedrijf met ontvetting aanwezig geweest. Tegenwoordig is hier een groothandel in machines en apparaten gevestigd. In 2006 is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het is niet bekend of hierbij alle voor bodemverontreiniging verdachte locaties zijn onderzocht. Bij herbestemmen moet worden onderzocht of deze locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

25: Hoogvensestraat 74 grenst aan het ontwikkelgebied Galjoenstraat. Hier is een petroleuminstallatie met 2 tanks aanwezig geweest. Deze activiteiten kunnen ook de kwaliteit ter plaatse van het inrichtingsgebied bepaald hebben. Bij herbestemming dient hiermee rekening te worden gehouden. Ontwikkelgebied Galjoenstraat-Noord, toetsing gebruik: Dit gebied is bestemd voor bedrijfsdoeleinden en mogelijk niet geschikt voor de bodemgebruiksvormen Extensief gebruikt (openbaar) groen (II) en Bebouwing en verharding (III). Bij wijziging van de bestemming dient een nauwkeuriger beoordeling te worden gedaan.

In geval van gebruik van de wijzigingsbevoegdheid moet het nieuwe gebruik aan de aanwezig bodemkwaliteit worden getoetst, waarna aanvullend bodemonderzoek en sanering noodzakelijk kan zijn.

5. De Spinaker (30, 31, 34)

Het ontwikkelgebied De Spinaker wordt omsloten door de Gondelierstraat, de Havendijk, de Prinsenhoeven en de Hoogvensestraat. Het grootste gedeelte is in gebruik als chemische wasserij/stomerij.

30. Havendijk 41-45: Sinds 1967 zijn hier een benzineservicestation en automaterialenhandel aanwezig (geweest). Sinds 1993 zijn meerder bodemonderzoeken uitgevoerd, maar het is niet zeker of hierbij alle van bodemverontreiniging verdachte gedeelten zijn onderzocht.

31. Havendijk 43: Sinds 1969 is hier een chemische wasserij (met brandstoftanks) aanwezig, vanaf 1969 De dienstencentrale, daarna Lips. In het verleden zijn chloorhoudende oplosmiddelen gebruikt.

Sinds 1996 zijn bodemonderzoeken uitgevoerd en is een saneringsplan opgesteld. Monitoring wordt uitgevoerd totdat, gepland in 2010, bodemsanering plaatsvindt. De bodemverontreiniging strekt zicht uit tot buiten het ontwikkelgebied De Spinaker. Verwijdering van deze verontreiniging behoort ook bij de geplande bodemsanering.

34. Hoogvensestraat 2a-2b: Sinds 1960 is hier een timmerwerkplaats, textielveredeling, houtmeubelfabriek, meubelververij- en spuiterij, huisbrandolietank geweest. Tegenwoordig zit hier detailhandel en een loodgietersbedrijf.

Voor zover bekend is hier geen bodemonderzoek uitgevoerd. Aangezien er wel activiteiten zijn uitgevoerd die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, is niet bekend of deze locatie geschikt is voor een andere bestemming.

Ontwikkelgebied De Spinaker, toetsing gebruik: Dit gebied heeft de bestemming Bedrijventerrin met een wijzigingsbevoegdheid. Gezien de aanwezige bodemverontreiniging zal dit gebied bij elke toekomstige bestemming gesaneerd moeten worden om deze geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

7. Wolstad (91, 92)

91. Havendijk 36-38: Sinds 1962 wolbewerking en -spinnerij, stookolietank, autoreparatiebedrijf, benzineservicestation en autospuiterij. Nu in gebruik als motorclubhuis.

In 1996 is bodemonderzoek uitgevoerd waarbij verontreiniging is aangetroffen. Omdat nog niet alle op verontreiniging verdachte gedeeltes zijn onderzocht, is nog niet vast te stellen of deze locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

92. Havendijk 40: Op locatie is een dieseltank (geweest). Er is nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. Derhalve kan nog niet worden vastgesteld of deze locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Ontwikkelgebied Wolstad, toetsing gebruik: Voordat bepaald kan worden of dit gebied geschikt is om de bestemming te wijzigen in Gemengd dient eerst volledig bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

8. Fabriekskwartier Noord (81 82 83 84 85 86 87 88 89 107 en 78 (ged.))

Ontwikkelgebied Fabriekskwartier Noord wordt gekenmerkt door verschillende bedrijfsactiviteiten, merendeels te kenmerken als midden- en kleinbedrijf. Daarnaast is in dit gebied de busremise van Veolia gelegen.

Op het noordelijk deel van dit gebied ligt een gedempte sloot. Waarschijnlijk vormt deze sloot geen belemmering voor het beoogde gebruik. Dit dient wel getoetst te worden.

78 (gedeeltelijk): Het betreft hier twee gedeeltes die bij het Aabe terrein hoorden, een terrein op de hoek van de Jan van Rijzewijkstraat en de Fatimastraat en een terrein aan Fatimastraat 15.

Het terrein op de hoek grenst aan het terrein van de busremise van Veolia. Hier waren een filtergebouw, rein waterkelder, bovengrondse olietank, pompgebouw en olie-waterafscheider gelegen. Voor zover bekend zijn deze voormalige activiteiten niet onderzocht. Er kan dus niet beoordeeld worden of deze locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het terrein aan Fatimastraat 15 bevat een transformatorhuisje, naast Fatimastraat 11 en een gedeelte terrein van de Rooij Pannen. Het is niet bekend wat de bodemkwaliteit ter plaatse is.

81: Hoevenseweg 17. Het betreft een braakliggend perceel achter woningen aan de Hoevenseweg. Op dit perceel is een kleine verontreiniging aanwezig (minder dan 25 m³ grond). Het perceel is gedeeltelijk onderzocht.

82: Havendijk 20: Deze locatie is sinds 1957 gebruikt voor kledingindustrie met stookolietanks. Tegenwoordig in gebruik bij stichting La Poubelle (handel in 2e hands goederen). Er zijn geen gegevens van bodemonderzoek bekend.

83: Hoevenseweg 1: Hier is een woonhuis aanwezig met voorheen een stookolietank. De tank is in 1991 verwijderd, waarbij geen verontreiniging is aangetroffen. Deze locatie zal waarschijnlijk geschikt zijn voor het beoogde gebruik bedrijventerrein.

84: Havendijk 22: Is sinds 1987 in gebruik geweest voor boekrestaurant, boekbinderij/brocheerderij, drukkerij. Tegenwoordig is hier kunststofverwerkend bedrijf, houtzagerij en scheepsbouw en reparatie gevestigd. In 1986 en 2001 is bodemonderzoek uitgevoerd. Er is rond 1986 een grondsanering uitgevoerd waarbij vliegias is verwijderd. Tijdens het bodemonderzoek uit 2001 zijn lichte verontreinigingen aangetoond. De locatie is op basis van deze gegevens geschikt voor het beoogde gebruik.

85: Havendijk 24-26: Sinds 1934 in gebruik geweest als hout- en plaatmateriaalzagerij, machine- en apparatenreparatiebedrijf, groothandel in consumentenartikelen, stookolietank. Hier zit nu een ambachtelijke lederwarenfabriek. In 1986 is bodemonderzoek uitgevoerd. Evenals bij Havendijk 22 is hier een laag met vlieggas aangetroffen, welke waarschijnlijk is afgegraven. Het bodemonderzoek richtte zich niet tot alle verdachte activiteiten en is dus onvoldoende om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen. Er dient dus getoetst te worden of de locatie geschikt is bij wijziging van de bestemming.

86: Havendijk 28-30: Sinds 1987 is hier een plastic spuitgietbedrijf en -productenfabriek gelegen. Daarnaast is tegenwoordig een groothandel in machines en apparaten aanwezig. In 1986 is bodemonderzoek uitgevoerd. Evenals bij Havendijk 22 en 24-26 is hier een laag met vlieggas aangetroffen, welke waarschijnlijk is afgegraven. Het bodemonderzoek richtte zich niet tot de huidige verdachte activiteiten en is dus onvoldoende om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen. Er dient dus getoetst te worden of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

87: Havendijk 34: Op dit gedeelte dat tegenwoordig bij de busremise van Veolia behoort hebben twee ondergrondse dieseltanks gelegen. Deze zijn in 1991 verwijderd. Het is niet bekend of de bodem ter plaatse is verontreinigd. Voordat Veolia dit terrein als parkeerplaats in gebruik nam, was hier een bloemsierkunstbedrijf gevestigd. Omdat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de voormalige tanks niet bekend is, kan niet beoordeeld worden of de locatie geschikt is voor de beoogde bestemming bedrijventerrein.

88: Fatimastraat 45: Sinds 1983 is hier een busremise gevestigd met ondergrondse tanks en dieselpompen gevestigd (tegenwoordig Veolia Transport). In de periode 1982-2000 zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. In 2000 is een bodemsanering uitgevoerd ter plaatse van de tankplaats bij het kantoor. Onder het pand is een restverontreiniging achtergebleven.

De aanwezige ondergrondse tanks dienen voor verwijdering te worden onderzocht. Daarom wordt aangeraden of afhankelijk van de vergunningvoorwaarden ligt er de verplichting om bij bedrijfsbeëindiging een eindsituatie bodemonderzoek uit te voeren. Op het terrein ligt een gedeelte van de gedempte sloot welke hierboven al is vermeld.

Voorafgaand aan de ingebruikname dient te worden nagegaan of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik (bedrijventerrein).

89: Fatimastraat 41: Sinds 1986 is hier een gereedschappenfabriek, een metaalbedrijf en een ondergrondse huisbrandolietank aanwezig (geweest). Het pand staat er sinds 1955 (jaartal op gevel). De ondergrondse tank is in 1995 verwijderd (met KIWA-certificaat). Voor zover bekend is op deze locatie geen bodemonderzoek uitgevoerd. Gezien de (voormalige) activiteiten kan nog niet beoordeeld worden of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

107: Fatimastraat 35: Hier is scholengemeenschap De Rooy Pannen gevestigd, gebouwd tussen 1967 en 1976. In 2001 is een bodemonderzoek uitgevoerd waarbij alleen licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Uitgaande van deze gegevens is de locatie geschikt voor het beoogde gebruik (bedrijventerrein).

Ontwikkeld gebied Fabriekskwartier Noord, toetsing gebruik: Voordat bepaald kan worden of het gehele gebied geschikt is voor het beoogde gebruik "bedrijventerrein" dient eerst volledig bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

9. Aabe complex (78)

78: Hoeveneseweg 55-59: De voormalige Aabe textiel fabriek wordt omsloten door de Jan van Rijzewijkstraat, de Wethouder van Ierlantastraat, de Hoeveneseweg en de Fatimastraat.

Van 1933 tot 1996 is hier de Aabe textiel fabriek in bedrijf geweest (wolbewerking- en wolspinnerij, textielveredeling, benzinepompinstallatie, stookolietank). Het zuidelijk deel is in gebruik als woonboulevard. Sinds 1991 zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Op het westelijk deel is een verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten aanwezig. Op het oostelijk deel is een verontreiniging met chloorhoudende oplosmiddelen aanwezig. In 2008 is bodemonderzoek in uitvoering om de omvang en risico's van de bodemverontreiniging definitief vast te stellen.

Ontwikkeld gebied Aabe complex, toetsing gebruik: Voordat bepaald kan worden of het gehele gebied geschikt is voor het beoogde gebruik "perifere detailhandel" dient eerst een bodemsanering te worden uitgevoerd.

Gepland is de locatie voor herontwikkeling geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

11. Lourdesplein (71, 72, 73) gemengd

71: Lourdesplein 3: Op deze locatie is een kerk aanwezig geweest (momenteel braakliggend). In 1999 een ondergrondse tank verwijderd. De plaats van deze tank is in 1998 meegenomen in een bodemonderzoek. Tijdens dit onderzoek zijn alleen licht verhoogde gehalten aangetroffen. De locatie is geschikt voor de bestemmingen bedrijven en wonen.

72: Lourdesplein 4: Op deze locatie zijn sinds de jaren 50 scholengemeenschappen gevestigd. Een tweetal ondergrondse tanks is aanwezig (geweest). Het is niet bekend of deze tanks zijn verwijderd. In 1996 en 1997 is bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek uit 1996 is niet beschikbaar, bij het onderzoek uit 1997 zijn alleen licht verhoogde gehalten aangetroffen. Er kan nog niet geconcludeerd worden of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

73: Lourdesplein 10: In 1913 is hier een verzinkerij, smederij en plaatwerkerij gevestigd. Tegenwoordig is hier een Jumbo supermarkt gevestigd. In 1990 is een bodemsanering bij een voormalige huisbrandolietank uitgevoerd. De sanering is voldoende uitgevoerd, maar er is geen onderzoek naar de overige voormalige bedrijfsactiviteiten gedaan. Daarom kan niet beoordeeld worden of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Ontwikkelgebied Lourdesplein, toetsing gebruik: Voordat bepaald kan worden of het gehele gebied geschikt is voor het beoogde gebruik "gemengd" dient eerst een volledig bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

12. Jeruzalem 1

De eerste woningen in de wijk Jeruzalem zijn kort na WOII gebouwd. Het gedeelte van dit ontwikkelgebied wordt omgeven door de wegen Ringbaan Oost, Caspar Houbenstraat, Betuwestraat en Havendijk. Voor de bouw van de wijk waren hier weilanden aanwezig.

Op het noordelijk deel van dit gebied ligt een gedempte sloot. Waarschijnlijk vormt deze sloot geen belemmering voor het beoogde gebruik (109 op kaart Register). Dit dient wel getoetst te worden.

Betuwestraat 1 (bislocatie 304338): Hier is een dagverblijf voor gehandicapten gevestigd. Aan de voorzijde is onderzoek gedaan naar de gedempte sloot, welke niet is aangetroffen. De locatie onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging en lijkt daarmee geschikt voor het beoogde gebruik.

Betuwestraat 3-17 (oneven) en Schermerstraat 2-8 (even), bislocatie 305644: In 2005 is hier bodemonderzoek uitgevoerd waarbij alleen licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen.

Beemsterstraat 2-8 (even), bislocatie 305645: In 2005 is hier bodemonderzoek uitgevoerd waarbij alleen licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen.

Caspar Houbenstraat 109: Deze locatie is in gebruik bij als buurthuis Jeruzalem en Peuterspeelzaal Tik Tak. Op de locatie is geen bodemonderzoek uitgevoerd.

Alhoewel niet het gehele ontwikkelgebied Jeruzalem 1 is onderzocht, maar verwacht worden dit gebied geschikt is voor elk gebruik. Bodemonderzoek voorafgaand aan e herontwikkeling zal dit moeten uitwijzen.

13. Kanaalzicht

60: Twentestraat 4: Op deze locatie is van 1954 tot na 2000 textielveredelingsbedrijf Thijs de Beer gevestigd geweest (textielververij, appreteerderij, stookolietank, textielblekerij). In de periode 1995-2008 zijn op de locatie meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Grond en grondwater zijn sterk verontreinigd. Aanvullend bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

Talud Kanaalzicht: In 2008 is bodemonderzoek langs het Wilhelminakanaal uitgevoerd. Hierbij is op het noordelijk deel van Kanaalzicht op ca. 1,5 meter beneden maaiveld een oude sliblaag aangetroffen die sterk is verontreinigd met zware metalen. Het is nog niet bekend hoe ver deze sliblaag zich

uitstrekt, maar deze is in ieder geval ook gelegen op het terrein van Twentestraat 4.

62: Twentestraat 6: Voor 1988 heeft hier een verffabriek gezeten (Frado).

Sinds 1988 is hier een aannemer (grond-, water- en wegenbouw) aanwezig geweest met dieselpompinstallatie, autoreparatiewerkplaats, autowasserij, tankplaats, twee ondergrondse dieseltanks en afgewerkte olietank.

Sinds 1999 zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In 1999 is de tankplaats gesaneerd. In 2008 wordt bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de geplande herontwikkeling.

Gezien de uitgevoerde bodemonderzoeken kan gesteld worden dat ontwikkelgebied Kanaalzicht niet geschikt is voor het beoogde gebruik wonen. Bodemsanering voorafgaand aan de herontwikkeling is nodig.

Opnemen als voorwaarde:

Ontwikkelgebieden met wijzigingsbevoegdheid:

Voor dit bestemmingsplan is een toetsing bij de beoogde bestemming uitgevoerd. Dit hoeft niet de meest gevoelige mogelijke bestemming te zijn. Het kan dus zijn dat bij een gebruiksverandering naar een gevoeliger bestemming bodemonderzoek en/of -sanering nodig is.

Daarom bij gebruiksverandering met gevoeliger bestemming: toets aan bekende gegevens, indien nodig aanvullend bodemonderzoek en bodemsanering.

Overzichtskaart Bodem

